

**Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

**Altmarkkreis Salzwedel und Landkreis Stendal**

Stichprobenumfang			
	Anzahl der Kauffälle:		212
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	04/2022	05/2024	04/2023
Kaufpreis:	40.000 €	390.000 €	190.000 €
Sachwert:	58.000 €	464.000 €	201.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard:	1,3	4,0	2,5
Wohnfläche:	70 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	189 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>	832 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	78 Jahre	39 Jahre
Baujahr:	1865	2021	1976
Unterkellerung:	0 %	100 %	5 %
Garagen	0	2	1

Regressionsfunktion			
multiples Bestimmtheitsmaß	0,83		
Variationskoeffizient	0,17		
Zeitlicher Bezug	01.07.2024		
<b>Gebäudefaktor =</b>	€/m <sup>2</sup>	Minimum	Maximum
- 1.181,00000000			
- 4,92700000 x Wohnfläche	m <sup>2</sup>	70	260
+ 230,70000000 x Restnutzungsdauer ^0,5	Jahre	15	78
+ 13,51000000 x Bodenrichtwert	€/m <sup>2</sup>	5	70
+ 107,20000000 x Unterkellerung	diskret		
+ 0,09953000 x Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	189	2.500
+ 886,80000000 x Gebäudestandard ^0,5		1,3	4,0

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 16 %.

Ergänzung zur landesweiten Modellbeschreibung:

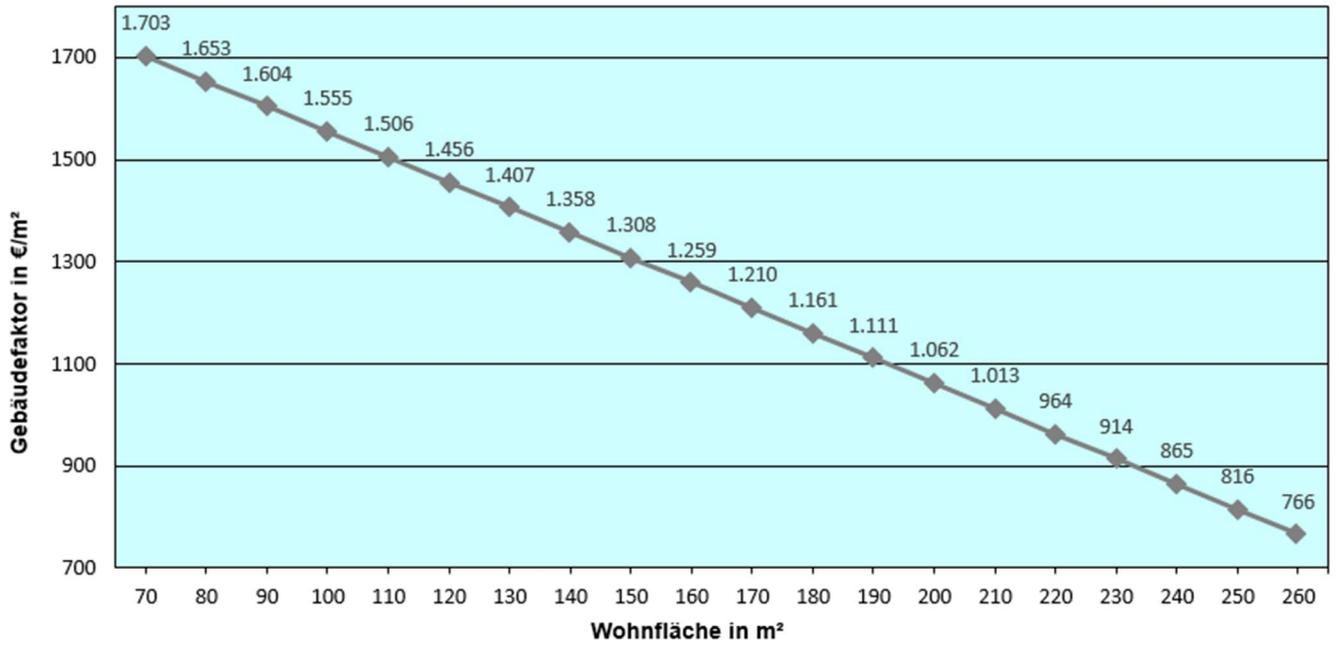
Eine Kaufpreisbereinigung wurde in folgenden Fällen durchgeführt:

- Einbauküche (wenn Preis im Notarvertrag ausgewiesen wurde)

**Stichtag: 01.07.2024**

Der Gutachterausschuss beschließt auf Grundlage aktueller Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Gutachterausschusssitzung, dass die Anwendbarkeit des Regressionsmodells von April 2022 bis zum 01.07.2024 gegeben ist.

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale							
Unterkellerung							
Ausprägung	Basis						
nein(0-49%)	0,00						
ja(50-100%)	1,00						



**Normobjekt**

Wohnfläche	130 m²	Restnutzungsdauer	40 Jahre
Bodenrichtwert	20 €/m²	Unterkellerung	nein(0-49%)
Grundstücksfläche	975 m²	Gebäudestandard	2,5

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale**

Restnutzungsdauer		Bodenrichtwert		Unterkellerung		Grundstücksfläche	
Jahre	UK	€/m²	UK	Ausprägung	UK	m²	UK
15	0,60	5	0,86	nein(0-49%)	1,00	250	0,95
20	0,70	10	0,90	ja(50-100%)	1,08	500	0,97
25	0,78	15	0,95			750	0,98
30	0,86	20	1,00			1.000	1,00
35	0,93	25	1,05			1.250	1,02
40	1,00	30	1,10			1.500	1,04
45	1,06	35	1,14			1.750	1,05
50	1,12	40	1,19			2.000	1,07
55	1,18	45	1,24			2.250	1,09
60	1,23	50	1,29			2.500	1,11
65	1,28	55	1,34				
70	1,33	60	1,38				
75	1,38	65	1,43				
		70	1,48				

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale				
Gebäudestandard				
	UK			
1,3	0,72			
1,4	0,75			
1,5	0,78			
1,6	0,80			
1,7	0,83			
1,8	0,85			
1,9	0,87			
2,0	0,89			
2,1	0,92			
2,2	0,94			
2,3	0,96			
2,4	0,98			
2,5	1,00			
2,6	1,02			
2,7	1,04			
2,8	1,06			
2,9	1,08			
3,0	1,10			
3,1	1,11			
3,2	1,13			
3,3	1,15			
3,4	1,17			
3,5	1,18			
3,6	1,20			
3,7	1,22			
3,8	1,23			
3,9	1,25			
4,0	1,26			

## Räumliche Darstellung der Kauffälle

